



Prefeitura Municipal de Votorantim

"Capital do Cimento"

Estado de São Paulo

QUADRO 1 - CARACTERÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA DE USO	CATEGORIA DE USO		ÁREA MÍNIMA LOTE (M²)	FRENTE MÍNIMA LOTE (M)	(Rm) RECUOS MÍNIMOS OBRIGATORIOS (m)					TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE PERMEABILIDADE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	PADRÃO DE INCOMODIDADE ADMISSÍVEL
	PERMITIDA	CONTROLE ESPECIAL			FRENTE	LATERAL		FUNDO					
						ATÉ O 3º PAV.	ACIMA DO 3º PAV.	ATÉ O 3º PAV.	ACIMA DO 3º PAV.				
ZC	R1 - R2 - R3 C1 - C2 S1 - S2 - I1 E1 - E2 - E3	E4	300.00	10.00	4.50	DISPENSÁVEL	Rm = h/10 + 1,50m	DISPENSÁVEL	Rm = h/10 + 2,00m	80%	10%	4.00	NÃO INCÔMODO
CCS1	VER TEXTO	E4	300.00	10.00	4.50	DISPENSÁVEL	Rm = h/10 + 1,50m	2.00	Rm = h/10 + 2,00m	60%	15%	2.00	VER TEXTO
CCS2	VER TEXTO	E4	300.00	10.00	4.50	DISPENSÁVEL	Rm = h/10 + 1,50m	DISPENSÁVEL	Rm = h/10 + 3,00m	80%	10%	4.00	INCÔMODO 1 e 2
ZR1	R1 - R3 C1 S1 E1 - E2	E4	300.00	10.00	5.00	1.50 UMA LATERAL	Rm = h/10 + 1,50m	3.00	Rm = h/10 + 3,00m	60%	15%	2.00	ATIVIDADE INCOMPATÍVEL
ZR2	R1 - R2 - R3 C1 - C2 S1 - S2 I1 E1 - E2	E4 S3	250.00	10.00	5.00	DISPENSÁVEL	Rm = h/10 + 1,50m	2.00	Rm = h/10 + 2,00m	60%	10%	2.50	NÃO INCÔMODO
ZR3	R1 - R2 - R3 C1 - C2 S1 - S2 I1 E1 - E2 - E3	E4 C3 S3 I2	200.00	8.00	5.00	DISPENSÁVEL	Rm = h/10 + 1,50m	DISPENSÁVEL	Rm = h/10 + 2,00m	60%	7.5%	2.00	INCÔMODO 1
ZR4	R1 - R2 - R3 C1 - C2 S1 - S2 I1 E1 - E2 - E3	E4 C3 S3 I2	140.00	7.00	4.50	DISPENSÁVEL	Rm = h/10 + 1,50m	DISPENSÁVEL	Rm = h/10 + 2,00m	70%	5.0%	2.00	INCÔMODO 1
ZR5	R1	E4	5000.00	50.00	10.00	5.00	NÃO PERMITIDO	10.00	NÃO PERMITIDO	20%	50%	0.40	ATIVIDADE INCOMPATÍVEL
ZRL	R1 C1 - C2 - S1 - E1	E4	600.00	15.00	5.00	2.50	NÃO PERMITIDO	5.00	NÃO PERMITIDO	50%	20%	1.00	ATIVIDADE INCOMPATÍVEL
ZTR	R1 C1 - C2 - S1 - E1	E4	1000.00	20.00	10.00	3.00	NÃO PERMITIDO	10.00	NÃO PERMITIDO	40%	40%	0.60	ATIVIDADE INCOMPATÍVEL
ZRU	R1 C1 S1 - E1	E4 I3 S3 - C4	20000.00	—	20.00	20.00		20.00		10%	80%	0.20	INCÔMODO 3 E 4
ZI	I1 - I2 - I3 C1 - C2 - C3 - C4 S1 - S2 - S3 E3	E4	1000.00	25.00	10.00	DISPENSÁVEL VER TEXTO	NÃO PERMITIDO	5.00		70%	15%	1.00	INCÔMODO 3 E 4
ZPI	I1 - I2 S1 - S2 - S3 C1 - C2 - C3	E4 C4 I3	500.00	15.00	6.00	3,00 UMA LATERAL		4.00		70%	10%	1.50	INCÔMODO 3 E 4
ZEU	R1 - R2 - R3 C1 - C2 S1 - S2 I1 E1 - E2 - E3	E4 C3 S3 I2	200.00	8.00	5.00	DISPENSÁVEL	Rm = h/10 + 1,50m	2.00	Rm = h/10 + 2,00m	60%	8%	2.00	INCÔMODO 1
ZIRC	I1 - I2 - E1 - E2 S1 - S2 C1 - C2 R1 - R2 - R3	E4	600.00	15.00	6.00	3.00 UMA LATERAL	Rm = h/10 + 3,00m	4.00	Rm = h/10 + 4,00m	IND. E COMERCIAL 50% RESIDENCIAL 60%	10%	2.00	NÃO INCÔMODO
ZEIS	E1 - E2 S1 C1 R1 - R2 - R3	E4	140.00	7.00	4.00	DISPENSÁVEL	Rm = h/10 + 1,50m	2.00	Rm = h/10 + 2,00m	70%	5%	2.00	NÃO INCÔMODO
ZE	E4	A SER DEFINIDO PARA CADA CASO PELO ÓRGÃO DE PLANEJAMENTO											
ZCA	—	E4	A SER DEFINIDO PARA CADA CASO PELO ÓRGÃO DE PLANEJAMENTO										
ZOR	R1 - C1 S1 E1	E4 I1	20000.00	—	20.00	20.00	NÃO PERMITIDO	20.00	NÃO PERMITIDO	30%	70%	0.20	INCÔMODO 1
ZCRH	R3 R3.01 (d)	C1 - S1 E3 - E4	1000.00	25.00	10.00	5.00	NÃO PERMITIDO	10.00	NÃO PERMITIDO	40%	50%	0.60	ATIVIDADE INCOMPATÍVEL

Observações do Quadro I:

1. Todos os índices urbanísticos deverão ter demonstrações gráficas de fácil interpretação.
  2. Quando a CCS1 for uma via arterial e coletora (menos na ZR1), o uso permitido será: R1, R2, R3, C1, C2, C3, S1, S2, I1, E1, E2, E3.
  3. Quando a CCS1 estiver em ZR1, o uso permitido será: R2, R3, C1, C2, S1, S2, E1, E2, E3, o padrão de incomodidade será: ATIVIDADE INCOMPATÍVEL.
  4. Quando a CCS1 estiver em via arterial, o padrão de incomodo admitido será INCOMODO 2.
  5. Quando a CCS1 estiver em via coletora, o padrão de incomodo admitido será INCOMODO 1.
  6. Na CCS2, é permitido R1, R2, R3, C1, C2, C3, S1, S2, I1, E1, E2, E3 e admitido padrão de INCOMODO 1 e 2.
  7. Será considerado até 3 pavimentos a edificação com altura máxima 12,00 mts, contados do piso do andar mais baixo ao teto do andar mais alto.
  8. Não será considerada na altura da edificação as paredes sobrelevadas, como barrilete, caixa da água, casa de máquinas e outras construções sem permanência humana.
  9. O recuo lateral dispensável na ZC e CCS, poderá ser exigido em situações específicas de vizinhança
  10. As atividades sujeitas a controle especial deverão se enquadrar no padrão de incomodidade admissível para a zona e diretrizes específicas de acesso viário.
  11. Recuos laterais são obrigatório para todas as laterais do lote, exceto situações dispostas no quadro.
  12. Havendo reentrâncias ou saliências nas fachadas (frente, laterais e fundo) do corpo principal da edificação será admitida a média do recuo exigido, desde que a variação da distância entre o corpo mais recuado e menos recuado não ultrapasse 1,20 mts e não haja abertura de ambientes de permanência prolongada invadindo o recuo exigido.
  13. Na ocorrência de edificação secundária no mesmo lote ou gleba é exigido o recuo de fundo entre as edificações, admitido a distância mínima de 2,00 nas edificações térreas.
  14. Na zona ZTR, os lotes existentes até a publicação desta lei nos loteamentos Santo Antônio 1 e 2, Sítio dos Lagos, Recanto das Cascatas e Vale das Cachoeiras com área superior a 500,00m<sup>2</sup> e inferior a 1.500,00m<sup>2</sup> e as testadas inferiores a 25,00 metros poderão ser regularizados na forma em que se encontram Estes loteamentos deverão promover o alargamento do Sistema Viário existente para o mínimo de 12,00 metros de largura, a redução das áreas dos lotes em virtude do alargamento da via não prejudicará a regularização desses loteamentos.
  15. Os loteamentos projetados na Zona ZIRC deverão definir os usos das quadras, não sendo permitido usos residenciais e industriais na mesma quadra. As quadras residenciais deverão estar distanciadas e separadas das quadras industriais por Via Arterial de Primeira Categoria Tipo V1.
  16. Usos R2.02, R3.02 e S2, poderão ocupar 1 (um) recuo lateral da edificação em até 1/4 do comprimento lateral do terreno.
  17. Para Z.I, quando o lote tiver mais de 2000m<sup>2</sup>, usar recuo lateral de 3m cada lado.
  18. Nas ZOR e ZCRH, restrições de uso conforme legislação da APA Itupararanga.
  19. Usos Permitidos para o ZOR:
    - I - Atividades agrossilvopastoril controladas e de baixo impacto ambiental, principalmente em relação ao uso de agroquímicos e espécies exóticas invasoras;
    - II - Culturas permanentes (frutíferas);
    - III - Incentivo à agricultura familiar e orgânica, priorizando práticas agroecológicas;
    - IV - Atividades pesqueiras, desde que praticadas de forma sustentável;
    - V - Aquicultura;
    - VI - Atividades de mineração controladas sistematicamente;
    - VII - Atividades de comércio e serviço de pequeno porte e de baixo impacto ambiental;
    - VIII - Permanência das construções existentes para uso unifamiliar isolado;
    - IX - Atividade de baixo impacto ambiental;
  20. Usos Permitidos para o ZCRH:
    - I – Atividades rurais sustentáveis- atividades agrícolas com enfoque na conservação do solo e recursos hídricos, com uso racional de agroquímicos;
    - II – Atividades de lazer como clubes e agremiações;
    - III – Atividades pesqueiras com exceção da pesca em escala incompatível com a capacidade suporte das espécies-alvo;
    - IV – Atividades de lazer e turismo de baixa ocupação e impacto ao redor do reservatório;
- plot
- VI - Recomposição florestal com espécies nativas nas áreas de várzeas, áreas de preservação permanentes - APPs e campos antrópicos;
- VIII – Atividade agropecuária, desde que não promova modificação no ambiente natural existente, respeitando a capacidade de suporte do mesmo;
- IX – Atividades de visitação contemplativa;
- X- Prática de aquicultura, desde que sejam realizados estudos específicos sobre a capacidade suporte do reservatório e de autodepuração da água;
- XI- Parcelamento do solo para fins urbanos de ocupação humana não adensada, mediante a obrigatória instalação e funcionamento de infraestrutura de saneamento ambiental, e formação e manutenção de amplas áreas ajardinadas e arborizadas, com espécies nativas e garantindo taxas de permeabilidade do solo com percentual mínimo de (cinquenta por cento) da área bruta, tudo conforme demais exigências da legislação ambiental;
- XII – Atividades de lazer e turismo de baixa ocupação e impacto ambiental.
- XIII- A instalação de infraestrutura de saneamento básico (sistemas de coleta e tratamento de água e esgotos)
21. Em ZC, quando as vias tiverem largura menor que 14 m, o gabarito máximo será de 2,5 × a largura da via, mesmo com fachada ativa.